



## 致會德豐有限公司各股東

(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核刊於第43至107頁會德豐有限公司(貴公司)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二〇〇七年三月三十一日的綜合資產負債表及 貴公司的資產負債表與截至該日止年度的綜合損益賬、綜合權益轉變報表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其它附註解釋。

## 董事就財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則及香港《公司條例》編製及真實而公平地列報該等財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

## 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等財務報表作出意見。我們是按照香港《公司條例》第141條的規定，僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告書不可用作其它用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行情序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

## 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二〇〇七年三月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的盈利及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

## 畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二〇〇七年六月十四日

# 綜合損益賬

截至二〇〇七年三月三十一日止年度

	附註	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
<b>持續經營業務</b>			
營業額	2	<b>2,771</b>	3,425
其它收入淨額	3	<b>186</b>	378
		<b>2,957</b>	3,803
直接成本及營業費用		<b>(1,518)</b>	(1,820)
銷售及推銷費用		<b>(100)</b>	(110)
行政費用		<b>(136)</b>	(81)
營業盈利	2	<b>1,203</b>	1,792
投資物業之公允價值增加	11	<b>380</b>	3,429
物業撥備撥回	4	<b>23</b>	193
		<b>1,606</b>	5,414
借貸成本	5	<b>(214)</b>	(218)
所佔聯營公司盈利減虧損	14	<b>5,371</b>	6,871
除稅前盈利		<b>6,763</b>	12,067
所得稅	6(c)	<b>(131)</b>	(672)
持續經營業務的是年盈利		<b>6,632</b>	11,395
<b>已終止經營業務</b>			
已終止經營業務的是年盈利	7	<b>58</b>	22
出售附屬公司盈利淨額		<b>475</b>	—
已終止經營業務的盈利		<b>533</b>	22
是年盈利		<b>7,165</b>	11,417
應佔是年盈利：			
公司股東	8	<b>6,310</b>	10,316
少數股東權益		<b>855</b>	1,101
		<b>7,165</b>	11,417
是年應付公司股東股息	9		
是年已宣布派發的中期股息		<b>51</b>	51
於結算日後擬派發的末期股息		<b>203</b>	203
		<b>254</b>	254
每股盈利	10		
持續經營業務		<b>港幣2.96元</b>	港幣5.08元
已終止經營業務		<b>港幣0.15元</b>	—
		<b>港幣3.11元</b>	港幣5.08元

在第52至第107頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

# 綜合資產負債表

二〇〇七年三月三十一日

	附註	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元 (重新編列)
<b>非流動資產</b>			
固定資產	11		
投資物業		<b>8,401</b>	8,560
其它物業、廠房及設備		<b>657</b>	105
		<b>9,058</b>	8,665
商譽及其它無形資產	13	—	306
聯營公司	14	<b>37,417</b>	32,012
可供出售投資	15	<b>4,167</b>	2,187
遞延應收賬項	16	<b>127</b>	231
		<b>50,769</b>	43,401
<b>流動資產</b>			
發展中並擬作出售的物業	17	<b>8,344</b>	6,627
待沽物業	17	<b>1,258</b>	2,542
貿易及其它應收賬項	18	<b>541</b>	1,090
銀行結存及存款	19	<b>6,466</b>	4,518
		<b>16,609</b>	14,777
<b>流動負債</b>			
貿易及其它應付賬項	20	<b>(992)</b>	(1,148)
銀行借款及透支	21	<b>(1,015)</b>	(1,976)
出售物業定金		<b>(2,713)</b>	(1,041)
本期稅項	6(e)	<b>(300)</b>	(146)
		<b>(5,020)</b>	(4,311)
<b>流動資產淨額</b>		<b>11,589</b>	10,466
<b>總資產減流動負債</b>		<b>62,358</b>	53,867
<b>非流動負債</b>			
長期借款	21	<b>(4,121)</b>	(5,229)
遞延稅項	22	<b>(1,034)</b>	(827)
遞延項目	23	<b>(425)</b>	(443)
		<b>(5,580)</b>	(6,499)
<b>淨資產</b>		<b>56,778</b>	47,368
<b>資本及儲備</b>			
股本	24	<b>1,016</b>	1,016
儲備		<b>47,800</b>	40,000
<b>公司股東權益</b>	25(a)	<b>48,816</b>	41,016
<b>少數股東權益</b>	25(a)	<b>7,962</b>	6,352
<b>權益總額</b>		<b>56,778</b>	47,368

在第52至第107頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

主席  
吳光正

執行董事  
徐耀祥

# 公司資產負債表

二〇〇七年三月三十一日

	附註	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
附屬公司	12	<b>4,492</b>	4,488
<b>流動負債</b>			
貿易及其它應付賬項		<b>(4)</b>	(5)
<b>淨資產</b>		<b>4,488</b>	4,483
<b>資本及儲備</b>			
股本	24	<b>1,016</b>	1,016
儲備		<b>3,472</b>	3,467
<b>股東權益</b>	25(b)	<b>4,488</b>	4,483

在第52至第107頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

主席  
吳光正

執行董事  
徐耀祥

# 綜合權益轉變報表

截至二〇〇七年三月三十一日止年度

	附註	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元 (重新編列)
於四月一日的權益總額			
以往呈報：			
公司股東權益		<b>40,987</b>	31,513
少數股東權益		<b>6,351</b>	5,268
權益總額		<b>47,338</b>	36,781
《會計準則》第19號的前期調整	30(a)	<b>30</b>	15
重新編列		<b>47,368</b>	36,796
<b>公司及附屬公司</b>			
可供出售投資的重估盈餘		<b>1,563</b>	374
由以往持有的資產所產生的無形資產		—	53
增購附屬公司權益		—	(37)
折算海外公司財務報表所產生的 匯兌差額／其它		<b>599</b>	26
<b>聯營公司</b>			
可供出售投資的重估盈餘		<b>386</b>	51
界定福利退休計劃的精算盈餘		<b>16</b>	15
增購附屬公司權益抵銷的儲備		—	(893)
匯兌差額／其它		<b>91</b>	2
未確認在損益賬的收益／(虧損)淨額		<b>2,655</b>	(409)

截至二〇〇七年三月三十一日止年度

附註	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元 (重新編列)
<b>公司及附屬公司</b>		
是年盈利	<b>7,165</b>	11,417
出售下列項目而撥往損益賬的儲備：		
可供出售投資	<b>(7)</b>	(118)
物業	<b>(4)</b>	—
<b>聯營公司</b>		
出售可供出售投資而撥往損益賬的儲備	<b>(1)</b>	(36)
是年確認收入總額 (二〇〇六年：重新編列)	<b>9,808</b>	10,854
公司股東權益	<b>8,054</b>	9,713
少數股東權益	<b>1,754</b>	1,141
	<b>9,808</b>	10,854
已批准之上年度末期股息	<b>(203)</b>	(173)
是年已宣布派發之中期股息	<b>(51)</b>	(51)
已付少數股東的股息	<b>(144)</b>	(837)
附屬公司供股之少數股東應佔權益	—	776
所購買附屬公司的少數股東權益	—	3
三月三十一日權益總額	<b>56,778</b>	47,368
應佔：		
公司股東權益	<b>48,816</b>	41,016
少數股東權益	<b>7,962</b>	6,352
	<b>56,778</b>	47,368

在第52至第107頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

# 綜合現金流量表

截至二〇〇七年三月三十一日止年度

	附註	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
<b>來自營業的現金</b>	a	<b>2,306</b>	1,778
已收利息		193	157
已付利息		(283)	(249)
已收聯營公司的股息		1,050	1,080
已收上市投資股息		56	35
已付香港利得稅		(56)	(48)
已付海外稅項		(62)	(20)
<b>營業業務所得的現金淨額</b>		<b>3,204</b>	2,733
<b>投資業務</b>			
出售投資物業所得款項		892	293
出售附屬公司所得款項	b	1,037	—
出售可供出售投資所得款項		154	962
出售固定資產所得款項		—	1
出售聯營公司所得款項		—	63
購入固定資產		(155)	(100)
購入可供出售投資		(168)	(906)
增購附屬公司權益		—	(36)
收購附屬公司	c	—	(349)
增購聯營公司權益		—	(10)
減少遞延應收賬項		104	139
減少來自聯營公司墊款淨額		(598)	(695)
<b>投資業務所得／(所用)的現金淨額</b>		<b>1,266</b>	(638)
<b>融資活動</b>			
提取長期借款		1,499	857
償還長期借款		(2,303)	(2,212)
(償還)／提取短期銀行借款淨額		(1,526)	529
已付股東股息		(254)	(224)
已付少數股東股息		(144)	(836)
少數股東供股		—	772
<b>融資活動所用的現金淨額</b>		<b>(2,728)</b>	(1,114)
<b>現金及現金等值增加淨額</b>		<b>1,742</b>	981
於四月一日的現金及現金等值結存		4,518	3,502
滙率變動的影響		206	35
<b>於三月三十一日的現金及現金等值結存</b>		<b>6,466</b>	4,518
<b>現金及現金等值結存分析</b>			
銀行結存及存款		6,466	4,518

## 綜合現金流量表附註

## a) 營業盈利與來自營業的現金對賬

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
營業盈利		
持續經營業務	1,203	1,792
已終止經營業務	72	53
調整：		
利息收入	(194)	(154)
來自上市投資的股息收入	(60)	(32)
折舊	11	17
出售可供出售投資的盈利淨額	(61)	(262)
出售投資物業的盈利淨額	(119)	(98)
出售固定資產的虧損	—	9
已變現的遞延盈利	(18)	(6)
攤銷無形資產	—	1
滙兌差額	354	51
營運資金變動前的營業盈利	1,188	1,371
增加發展中並擬作出售的物業	(2,166)	(1,977)
減少待沽物業	1,277	2,918
減少貿易及其它應收賬項	292	453
增加／(減少)出售物業定金	1,672	(683)
增加／(減少)貿易及其它應付賬項	43	(304)
來自營業的現金	2,306	1,778

## 綜合現金流量表

截至二〇〇七年三月三十一日止年度

### b) 出售附屬公司

於二〇〇六年七月三十一日，會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)訂立了一項協議，出售其於Hamptons Group Limited(「Hamptons」)100%的權益，代價為八千二百萬英鎊(約港幣十一億八千二百萬元)，以現金支付。此公司乃從事住宅物業地產代理業務。該出售已於二〇〇六年八月二十四日完成。

已出售的附屬公司的現金流量及淨資產臚列如下：

	2007 港幣百萬元
非流動資產	377
流動資產	407
流動負債	(294)
少數股東權益	(6)
出售資產淨額	484
收購所產生的商譽	101
出售所產生的收益	597
以現金支付的現金代價	1,182
減：所出售附屬公司的現金	(145)
出售附屬公司的現金流入淨額	1,037

截至二〇〇六年三月三十一日止年度集團並沒有出售附屬公司。

截至二〇〇七年三月三十一日止年度

**c) 收購附屬公司**

集團於二〇〇五年四月二十一日以現金港幣三億六千三百萬元收購Hamptons的67.6%權益。至二〇〇六年三月三十一日期間，Hamptons對集團的營業額及股東應佔盈利分別作出為數港幣八億一千萬元及港幣一千一百萬元的貢獻。此項收購以購置會計法入賬。

假如此收購於二〇〇五年四月一日發生，Hamptons的收益及利潤淨額對集團的貢獻於上列的滙報的金額並無重大的增加或減少。

已收購的附屬公司的現金流量及淨資產臚列如下：

	2006 港幣百萬元
非流動資產	256
流動資產	212
流動負債	(149)
少數股東權益	(3)
	316
於以往年度以聯營公司的方式入賬	(57)
收購資產淨額	259
收購所產生的商譽	104
以現金支付的總收購價	363
減：所收購附屬公司的現金	(14)
收購附屬公司的現金流出淨額	349

商譽為集團預期於收購Hamptons後，該業務所產生的裨益及協同效應。

截至二〇〇七年三月三十一日止年度集團並沒有收購附屬公司。

# 財務報表附註

## 1. 分部資料

### a) 業務分部

#### (i) 收入及業績

	分部收入		分部業績	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
<b>持續經營業務</b>				
地產投資	458	449	287	278
地產發展	1,942	2,689	558	890
投資及其它	436	376	386	645
	<b>2,836</b>	3,514	<b>1,231</b>	1,813
分部間收入				
投資及其它	(65)	(89)	—	—
	<b>2,771</b>	3,425	<b>1,231</b>	1,813
未能作出分配的費用			(28)	(21)
營業盈利			1,203	1,792
投資物業之公允價值增加			380	3,429
物業撥備撥回			23	193
			<b>1,606</b>	5,414
借貸成本			(214)	(218)
所佔聯營公司盈利減虧損(附註)			5,371	6,871
除稅前盈利			6,763	12,067
所得稅			(131)	(672)
持續經營業務的是年盈利			<b>6,632</b>	11,395
<b>已終止經營業務(附註 7)</b>				
地產代理	447	800	68	20
投資及其它	5	10	4	33
	<b>452</b>	810	<b>72</b>	53
借貸成本			(1)	(1)
所佔聯營公司盈利減虧損(附註)			10	—
除稅前盈利			81	52
所得稅			(23)	(30)
已終止經營業務的是年盈利			<b>58</b>	22
出售附屬公司盈利淨額			475	—
已終止經營業務的盈利			<b>533</b>	22
是年盈利			<b>7,165</b>	11,417

附註：所佔聯營公司盈利減虧損

	分部業績	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
<b>持續經營業務</b>		
地產投資	<b>1,984</b>	1,731
地產發展	<b>54</b>	78
通訊、媒體及娛樂	<b>135</b>	243
物流	<b>998</b>	1,019
投資及其它	<b>338</b>	196
投資物業之公允價值增加	<b>3,909</b>	5,701
物業撥備撥回	<b>100</b>	24
電訊撥備	<b>(50)</b>	—
借貸成本	<b>(411)</b>	(281)
所得稅	<b>(1,153)</b>	(1,264)
未能作出分配的費用及其它項目	<b>(533)</b>	(576)
	<b>5,371</b>	6,871
<b>已終止經營業務</b>		
地產代理	<b>10</b>	—
	<b>5,381</b>	6,871

(ii) 資產及負債

	資產		負債	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元 (重新編列)	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元 (重新編列)
<b>持續經營業務</b>				
地產投資	8,977	8,612	154	138
地產發展	10,063	9,949	3,337	1,716
投資及其它	4,455	2,482	26	73
	<b>23,495</b>	21,043	<b>3,517</b>	1,927
<b>已終止經營業務</b>				
地產代理	—	605	—	133
分部資產及負債	<b>23,495</b>	21,648	<b>3,517</b>	2,060
聯營公司(附註)	<b>37,417</b>	32,012	—	—
未能作出分配的項目	<b>6,466</b>	4,518	<b>7,083</b>	8,750
資產及負債總額	<b>67,378</b>	58,178	<b>10,600</b>	10,810

附註：所佔聯營公司分部資產減負債淨額

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元 (重新編列)
地產投資	42,527	38,525
地產發展	3,206	2,068
通訊、媒體及娛樂	1,929	2,114
物流	2,404	1,650
投資及其它	3	6
未能作出分配及其它項目	(12,652)	(12,351)
	<b>37,417</b>	32,012

未能作出分配及其它項目主要包括財務及企業資產、帶息借款及企業和融資支出。

是年內，本集團的資本支出為港幣一億五千五百萬元(二〇〇六年：港幣一億四千四百萬元)，該資本支出主要為收購位於英國的物業(二〇〇六年：收購物業及其它固定資產)。集團並無重大的折舊及攤銷。

## b) 地區分部

## (i) 收入及業績

	分部收入		分部業績 (營業盈利)	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
<b>持續經營業務</b>				
香港	<b>2,368</b>	2,854	<b>800</b>	1,260
新加坡	<b>362</b>	521	<b>245</b>	475
其它	<b>41</b>	50	<b>158</b>	57
	<b>2,771</b>	3,425	<b>1,203</b>	1,792
<b>已終止經營業務</b>				
英國	<b>450</b>	788	<b>71</b>	45
其它	<b>2</b>	22	<b>1</b>	8
	<b>452</b>	810	<b>72</b>	53
	<b>3,223</b>	4,235	<b>1,275</b>	1,845

## (ii) 資產

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
<b>持續經營業務</b>		
香港	<b>8,665</b>	10,421
新加坡	<b>14,604</b>	10,116
其它	<b>226</b>	506
	<b>23,495</b>	21,043
<b>已終止經營業務</b>		
英國	<b>—</b>	605
	<b>23,495</b>	21,648

(iii) 於本財政年度內，本集團應佔聯營公司的業績逾90%乃來自香港。

## 2. 營業額及營業盈利

### a) 營業額

集團的主要業務為地產投資、地產發展、財務及投資。集團的營業額分析列述如下：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
<b>持續經營業務</b>		
地產投資	458	449
地產發展	1,942	2,689
投資及其它	371	287
	<b>2,771</b>	3,425
<b>已終止經營業務</b>		
地產代理	447	800
投資及其它	5	10
	<b>452</b>	810
	<b>3,223</b>	4,235

### b) 營業盈利

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
營業盈利的計算：		
<b>持續經營業務</b>		
已扣除：		
職工成本*	207	150
— 包括界定供款退休計劃的供款港幣九百萬元 (二〇〇六年：港幣七百萬元)		
已售作出售用途物業的成本	1,275	1,618
經營租賃費用：最低限度的租金支出		
物業	24	37
其它	—	13
折舊	11	17
攤銷無形資產	—	1
出售固定資產的虧損	—	9
核數師酬金		
核數服務	4	5
其它服務	1	2

	<b>2007</b>	2006
	<b>港幣百萬元</b>	港幣百萬元
及已計入：		
經營租賃的租金收入減支出	<b>311</b>	306
利息收入	<b>189</b>	144
上市投資股息收入	<b>60</b>	32
<b>已終止經營業務</b>		
已扣除：		
職工成本	<b>157</b>	321
— 包括界定供款退休計劃的供款港幣一千二百萬元 (二〇〇六年：港幣二千五百萬元)		
及已計入：		
利息收入	<b>5</b>	10

\* 除上述職工成本直接於綜合損益賬內扣除外，為數港幣二千六百萬元(二〇〇六年：港幣一千五百萬元)的職工成本已撥作發展中並擬作出售的物業成本內。

c) 董事薪酬

	袍金 港幣千元	基本薪金、 房屋及 其它津貼、 及實物福利 港幣千元	非硬性及/ 或按業績 而定的花紅 港幣千元	退休金 計劃 的供款 港幣千元	離職補償/ 促使加入本 集團的付款 或所得利益 港幣千元	2007 酬金總額 港幣千元	2006 酬金總額 港幣千元
<b>董事會</b>							
吳光正	94	4,080	4,000	12	—	8,186	8,149
李唯仁	84	—	—	—	—	84	94
吳天海	52	—	—	—	—	52	50
徐耀祥	52	2,102	1,169	12	—	3,335	2,647
<b>獨立非執行董事</b>							
歐肇基	69*	—	—	—	—	69	65
張培明	69*	—	—	—	—	69	65
丁午壽	54*	—	—	—	—	54	50
<b>前任董事</b>							
William Turnbull	63*	—	—	—	—	63	65
羅大衛	—	—	—	—	—	—	6,505
	<b>537</b>	<b>6,182</b>	<b>5,169</b>	<b>24</b>	<b>—</b>	<b>11,912</b>	17,690
二〇〇六年總數	538	10,106	6,993	53	—	—	17,690

\* 相關的董事已合共收取酬金總額港幣四萬八千四百七十九元(二〇〇六年：港幣四萬五千元)作為擔任審核委員會成員的酬勞。

**d) 五位最高薪僱員**

茲將位列集團所聘五位最高薪人士(包括在是年內任何時間持有本公司董事職銜之人士及集團其他僱員)之內而非為本公司董事的四位僱員(二〇〇六年：三位)在截至二〇〇七年三月三十一日止年度內的酬金(不包括按銷售佣金的形式而已付或應付予有關僱員的金額)分析如下：

**(i) 酬金總額**

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
基本薪金、房屋津貼、其它津貼及實物福利	16	11
被視為行使股份認購權所得的利潤	—	—
退休金計劃的供款	—	1
非硬性及／或按業績而定的花紅	49	—
離職補償／促使加入本集團的付款或所得利益	—	3
	<b>65</b>	15

**(ii) 酬金級別**

	2007 人數	2006 人數
級別(以港幣計算)		
3,500,001元至4,000,000元	—	1
4,000,001元至4,500,000元	1	1
6,500,001元至7,000,000元	—	1
8,000,001元至8,500,000元	1	—
8,500,001元至9,000,000元	1	—
43,500,001元至44,000,000元	1	—
	<b>4</b>	3

### 3. 其它收入淨額

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
<b>持續經營業務</b>		
出售可供出售投資的盈利淨額*	61	240
出售投資物業的盈利淨額	119	98
已變現的遞延盈利	18	6
匯兌(虧損)/盈利及其它	(12)	34
	<b>186</b>	378
<b>已終止經營業務</b>		
出售可供出售投資的盈利淨額*	—	22
匯兌(虧損)/盈利及其它	(1)	1
	<b>(1)</b>	23
	<b>185</b>	401

\* 出售可供出售投資的盈利淨額，已包括撥自投資重估儲備的淨盈餘(未扣除少數股東應佔部分)，為數港幣七百萬元(二〇〇六年：港幣一億一千八百萬元)。

### 4. 物業撥備撥回

按二〇〇七年三月三十一日的物業市況進行評估後，在以往年度為發展中並擬作出售的物業及待沽物業所作出及計入綜合損益賬的持續經營業務撥備淨額共港幣二千三百萬元(二〇〇六年：港幣一億九千三百萬元)，已因若干物業的變現淨值有所增加而撥回。

## 5. 借貸成本

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
<b>持續經營業務</b>		
利息支出		
銀行借款及透支	254	235
在五年內償還的其它借款	25	13
其它借貸成本	16	13
	295	261
減：撥作資產成本	(81)	(43)
	214	218
<b>已終止經營業務</b>		
銀行借款及透支的利息	1	1
	215	219

是年集團的實際借貸年息率約為4.2% (二〇〇六年：3.4%)。

## 6. 所得稅

- a) 香港及新加坡利得稅撥備乃按照是年內為應課稅而作出調整的盈利分別以17.5% (二〇〇六年：17.5%) 及18% (二〇〇六年：20%) 稅率計算。
- b) 其它海外稅項則按照對本集團徵稅的國家的適用稅率計算。

c) 綜合損益賬內稅項代表：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
<b>持續經營業務</b>		
<b>本期稅項</b>		
香港利得稅	98	35
海外稅項	53	29
以往年度撥備高估	(5)	(23)
	<b>146</b>	41
<b>遞延稅項(附註 22)</b>		
投資物業之公允價值變動	71	619
出售投資物業之撥回	(68)	(15)
稅率變動的影響	(1)	—
源自及撥回暫時性差額	(8)	27
現確認以往未確認之稅務虧損之利益	(9)	—
	<b>(15)</b>	631
	<b>131</b>	672
<b>已終止經營業務(附註 7)</b>		
<b>本期稅項</b>		
海外稅項	22	29
以往年度撥備低估	3	2
出售附屬公司盈利的所得稅	122	—
	<b>147</b>	31
<b>遞延稅項(附註 22)</b>		
源自及撥回暫時性差額	(2)	(1)
	<b>145</b>	30
	<b>276</b>	702

附註：

- i) 新加坡政府通過將二〇〇七財政年度的所得稅稅率由20%下調至18%。
- ii) 截至二〇〇七年三月三十一日止年度的持續經營業務撥備高估為一項稅項撥備撥回，此乃由於上述新加坡所得稅稅率下調所致。

## d) 實際的總稅項支出與按適用稅率計算之除稅前盈利的對賬

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
除稅前盈利(包含已終止經營業務的盈利)	7,441	12,119
以會計盈利按適用稅率計算的名義稅項	1,254	2,156
以所佔聯營公司盈利計算的名義稅項	(942)	(1,202)
不可作抵扣支出的稅務影響	52	34
毋須課稅收入的稅務影響	(64)	(163)
未確認尚未使用之稅務虧損的稅務影響	2	6
是年稅務虧損抵銷的稅務影響	(14)	(108)
以往年度撥備高估	(2)	(21)
稅率變動的影響	(1)	—
現確認以往未確認之稅務虧損之利益	(9)	—
實際的總稅項支出	276	702
已終止經營業務應佔稅項支出	(145)	(30)
持續經營業務應佔稅項支出	131	672

e) 於綜合資產負債表內，並無預期超過一年後才須繳納的應付稅項。

f) 截至二〇〇七年三月三十一日止年度所佔聯營公司之稅項為港幣十一億五千三百萬元(二〇〇六年：港幣十二億六千四百萬元)，已列入所佔聯營公司盈利減虧損內。

## 7. 已終止經營業務

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
出售附屬公司盈利	597	—
出售附屬公司盈利的所得稅	(122)	—
出售附屬公司盈利淨額	475	—
已終止經營業務的是年盈利	58	22
	<b>533</b>	22

於二〇〇六年七月三十一日，會德豐地產新加坡訂立了一項協議，出售其於Hamptons 100%的權益，代價為八千二百萬英鎊(約港幣十一億八千二百萬元)，以現金支付。該出售已於二〇〇六年八月二十四日完成。Hamptons的主要業務為於英國的住宅物業市場提供房地產代理服務。該出售的詳細資料已分別刊載於本公司二〇〇六年八月一日及二〇〇六年八月二十二日的通告及通函。

Hamptons的業績呈報如下：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
營業額	452	810
其它(虧損)/收入淨額	(1)	23
	<b>451</b>	833
直接成本及營業費用	(164)	(394)
銷售及推銷費用	(139)	(226)
行政費用	(76)	(160)
營業盈利	72	53
借貸成本	(1)	(1)
所佔聯營公司盈利減虧損	10	—
除稅前盈利	81	52
所得稅	(23)	(30)
是年盈利	58	22
應佔：		
股東	33	10
少數股東權益	25	12
	<b>58</b>	22
出售附屬公司所產生的現金流量淨額載列如下：		
營業業務	51	68
投資業務	1,027	(351)
融資活動	44	—
現金流入/(流出)淨額	<b>1,122</b>	(283)

## 8. 公司股東應佔盈利

公司股東應佔盈利包括已列入本公司財務報表的盈利港幣二億五千九百萬元(二〇〇六年：港幣二億三千一百萬元)。

## 9. 股息

### a) 是年應付公司股東股息

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
已宣布派發及已付中期股息每股2.5仙(二〇〇六年：2.5仙)	51	51
結算日後擬派末期股息每股10.0仙(二〇〇六年：10.0仙)	203	203
	<b>254</b>	254

於結算日後擬派發的末期股息並沒有在結算日確認為一項負債。

### b) 上年度應付公司股東股息於是年批准及派發

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
上年度的末期股息於是年批准及派發每股10.0仙(二〇〇六年：8.5仙)	203	173

## 10. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按是年公司股東應佔盈利港幣六十三億一千萬元(二〇〇六年：港幣一百零三億一千六百萬)及在截至二〇〇七年三月三十一日止財政年度與上年度一直皆已發行的二十億三千二百萬股普通股而計算。

是年盈利分析如下：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
應佔盈利：		
持續經營業務	6,009	10,306
已終止經營業務	301	10
	<b>6,310</b>	10,316

## 11. 固定資產

集團 二〇〇七年	投資物業 港幣百萬元	在建物業 港幣百萬元	其它物業 港幣百萬元	其它 固定資產 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>原值或估值</b>					
二〇〇六年四月一日	8,560	—	53	79	8,692
匯兌差額	161	—	8	7	176
增加	45	—	86	24	155
轉自發展物業	—	560	—	—	560
出售					
其它	(745)	—	—	(9)	(754)
經出售附屬公司	—	—	(62)	(75)	(137)
重估盈餘	380	—	—	—	380
二〇〇七年三月三十一日	8,401	560	85	26	9,072
<b>累積折舊</b>					
二〇〇六年四月一日	—	—	—	27	27
匯兌差額	—	—	—	2	2
本年折舊	—	—	1	10	11
出售時撥回					
其它	—	—	—	(3)	(3)
經出售附屬公司	—	—	—	(23)	(23)
二〇〇七年三月三十一日	—	—	1	13	14
<b>賬面淨值</b>					
二〇〇七年三月三十一日	8,401	560	84	13	9,058
二〇〇六年					
<b>原值或估值</b>					
二〇〇五年四月一日	5,314	—	—	25	5,339
匯兌差額	(12)	—	(1)	(5)	(18)
增加					
經收購附屬公司	—	—	—	44	44
其它	18	—	54	28	100
出售	(189)	—	—	(13)	(202)
重估盈餘	3,429	—	—	—	3,429
二〇〇六年三月三十一日	8,560	—	53	79	8,692
<b>累積折舊</b>					
二〇〇五年四月一日	—	—	—	13	13
本年折舊	—	—	—	17	17
出售時撥回	—	—	—	(3)	(3)
二〇〇六年三月三十一日	—	—	—	27	27
<b>賬面淨值</b>					
二〇〇六年三月三十一日	8,560	—	53	52	8,665

a) 上列資產的原值或估值分析如下：

	投資物業 港幣百萬元	在建物業 港幣百萬元	其它物業 港幣百萬元	其它 固定資產 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇〇七年三月三十一日結存					
二〇〇七年估值	<b>8,401</b>	—	—	—	<b>8,401</b>
原值	—	<b>560</b>	<b>85</b>	<b>26</b>	<b>671</b>
	<b>8,401</b>	<b>560</b>	<b>85</b>	<b>26</b>	<b>9,072</b>
二〇〇六年三月三十一日結存					
二〇〇六年估值	8,560	—	—	—	8,560
原值	—	—	53	79	132
	8,560	—	53	79	8,692

b) 業權：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
投資物業		
位於香港		
長期契約	<b>5,816</b>	5,907
位於香港以外地區		
永久年期	—	493
長期契約	<b>2,585</b>	2,160
	<b>8,401</b>	8,560
位於香港以外地區在建物業—永久年期	<b>560</b>	—
位於香港以外地區其它物業—長期契約	<b>84</b>	53

**c) 物業重估**

本集團位於香港及新加坡的投資物業於二〇〇七年三月三十一日分別由獨立測計師公司萊坊測計師行有限公司和CB Richard Ellis (Pte) Ltd，根據物業淨租金收入及適當時考慮其發展潛力等因素而達成的市價作出重估，而計算該收入時已顧及租值可能調整的幅度。上述的測計師公司均擁有合適的專業資格及經驗於相關的地區從事物業的估值工作。

重估時產生的盈餘或虧損，已根據本集團的會計政策直接於綜合損益賬內確認。

- d)** 本集團用作經營租賃之投資物業毛額為港幣八十四億零一百萬元(二〇〇六年：港幣八十五億六千萬元)。
- e)** 本集團以經營租賃出租物業，租約期起初一般為一年至七年，並附有續約選擇權，屆時所有租約條款均可重新協議。租約收入會不時調整，以反映市場租金，其中可能包括以租客營業收入按不同的百分率計算的或有租金。
- f)** 本集團根據不可撤銷的經營租賃而最低限度在未來可收的租金收入總額如下：

	集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
於一年內	302	247
於一年後而在五年內	300	247
於五年後	99	2
	<b>701</b>	496

- g)** 年內，會德豐地產新加坡將Scotts Square的商場平台由發展中並擬作出售物業重新分類為其它物業、廠房及設備，蓋因管理層擬持有該等物業的商場平台作為長期投資用途。一經獲發臨時入伙紙，該商場平台將轉撥至投資物業。
- h)** 價值港幣五億六千萬元(二〇〇六年：無)的在建物業已作抵押，以取得銀行貸款。

## 12. 附屬公司

	公司	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
非上市股份原值	3,495	3,495
應收附屬公司款項	2,178	2,960
應付附屬公司款項	(1,181)	(1,967)
	4,492	4,488

於二〇〇七年三月三十一日各主要附屬公司的有關資料已詳列於第105及第106頁。

應收及應付附屬公司款項為無抵押及免利息，由於預期不會於未來十二個月內收回／償還，故此被分類為非流動項目。

## 13. 商譽及其它無形資產

集團	綜合賬項			總額 港幣百萬元
	所產生的商譽 港幣百萬元	商號 港幣百萬元	客戶關係 港幣百萬元	
<b>原值</b>				
二〇〇六年四月一日	94	205	8	307
匯兌差額	7	16	1	24
出售附屬公司	(101)	(221)	(9)	(331)
二〇〇七年三月三十一日	—	—	—	—
<b>累積攤銷</b>				
二〇〇六年四月一日	—	—	1	1
出售附屬公司時撥回	—	—	(1)	(1)
二〇〇七年三月三十一日	—	—	—	—
<b>賬面金額</b>				
二〇〇七年三月三十一日	—	—	—	—

集團	綜合賬項			總額 港幣百萬元
	所產生的商譽 港幣百萬元	商號 港幣百萬元	客戶關係 港幣百萬元	
<b>原值</b>				
二〇〇五年四月一日	—	—	—	—
收購附屬公司	104	153	6	263
匯兌差額	(10)	(21)	(1)	(32)
由以往持有的資產所產生	—	73	3	76
二〇〇六年三月三十一日	94	205	8	307
<b>累積攤銷</b>				
二〇〇五年四月一日	—	—	—	—
本年攤銷	—	—	1	1
二〇〇六年三月三十一日	—	—	1	1
<b>賬面金額</b>				
二〇〇六年三月三十一日	94	205	7	306

截至二〇〇六年三月三十一日止年度攤銷費用已包括在綜合損益賬的「行政費用」內。

#### 沒有可用期限的無形資產

集團一附屬公司會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)於二〇〇六年收購Hamptons時，基於「Hamptons」商號已存在超逾一百年及集團繼續使用該商號直至出售Hamptons的日期止，因此「Hamptons」商號被視為一項沒有可用期限的無形資產。

因Hamptons而產生的所有無形資產於二〇〇六年八月二十四日出售Hamptons後出售。

## 14. 聯營公司

	集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元 (重新編列)
應佔淨資產	37,654	32,776
應收聯營公司款項	82	122
應付聯營公司款項(附註 b)	(319)	(886)
	37,417	32,012
<b>a) 上列投資的原值分析：</b>		
香港上市股份	11,443	11,443
非上市股份	—	5
	11,443	11,448
上市股份市值	35,450	34,839

- b)** 應付聯營公司款項中，包括由一聯營公司按其於碧堤半島地產發展項目的持股比例而提供的借款為數港幣三億零八百萬元(二〇〇六年：港幣八億八千二百萬元)。該借款所涉及的利息，須經該物業持有公司的股東根據市場利率而予以釐定，本財政年度該利率介乎年息4.4%至5.0%之間(二〇〇六年：4.7%至4.9%)。截至二〇〇七年三月三十一日止年度，有關該借款的利息支出為數港幣二千五百萬元(二〇〇六年：港幣一千二百萬元)。該借款並無抵押及沒有固定償還條款。

c) 聯營公司的財務資料摘要

	2007		2006	
	總額 港幣百萬元	應佔權益 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	應佔權益 港幣百萬元
<b>資產負債表</b>				
資產	<b>119,817</b>	<b>59,726</b>	105,204	52,363
負債	<b>(44,267)</b>	<b>(22,072)</b>	(39,300)	(19,587)
權益	<b>75,550</b>	<b>37,654</b>	65,904	32,776
<b>損益賬</b>				
收入	<b>13,802</b>	<b>6,765</b>	13,804	6,433
除稅前盈利	<b>13,229</b>	<b>6,524</b>	16,565	8,135
所得稅	<b>(2,338)</b>	<b>(1,153)</b>	(2,567)	(1,264)
除稅後盈利	<b>10,891</b>	<b>5,371</b>	13,998	6,871

d) 九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)(為本集團的重要上市聯營公司)截至二〇〇六年十二月三十一日止年度經審核的財務報表內的業績及淨資產，已按權益法記入本集團財務報表內。九龍倉經審核的綜合損益賬及資產負債表資料摘錄於第107頁。

e) 於二〇〇七年三月三十一日各主要聯營公司的有關資料已詳列於第106頁。

## 15. 可供出售投資

	集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
股本證券的市值		
在香港上市	76	69
在香港以外上市	4,084	2,111
非上市投資	4,160	2,180
	7	7
	4,167	2,187

在香港以外地區上市的股本證券，包括集團持有20.06%（二〇〇六年：20.97%）權益的Hotel Properties Limited（「HPL」）（一間於新加坡註冊及上市的公司）。由於集團在該公司董事會沒有董事席位及沒有參與政策的決定，所以集團對HPL沒有重大影響力。因此，該股本投資並沒有分類為聯營公司。

## 16. 遞延應收賬項

遞延應收賬項為超過一年以上到期的應收賬。

## 17. 發展中並擬作出售的物業及待沽物業

- a) 發展中並擬作出售的物業及待沽物業為數港幣二億三千萬元（二〇〇六年：港幣七億八千五百萬元）以可變現淨值報值。
- b) 發展中並擬作出售的物業為數港幣四十九億四千二百萬元（二〇〇六年：港幣六十六億二千七百萬元），預期在一年後大致完成及回本。
- c) 用作本集團銀行信貸抵押的發展中並擬作出售的物業的賬面值為數港幣七十四億三千五百萬元（二〇〇六年：港幣四十億一千四百萬元）。
- d) 集團暫時用作經營租賃的發展中並擬作出售的物業，其租約期為一年至二年並於約滿後無續約權，此等物業為數港幣一億七千九百萬元（二〇〇六年：港幣二十三億八千六百萬元）。

e) 包括在發展中並擬作出售的物業及待沽物業中的租賃土地及永久年期土地賬面值摘要如下：

	集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
位於香港		
長期契約	898	899
中期契約	639	1,297
位於香港以外地區	1,537	2,196
永久年期	6,201	5,005
	<b>7,738</b>	7,201

## 18. 貿易及其它應收賬項

於二〇〇七年三月三十一日的貿易及其它應收賬項(扣除呆壞賬減值虧損)內，包括以下貿易應收賬項及其賬齡分析如下：

	集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
即期	137	567
三十一至六十日	2	8
六十一至九十日	1	7
九十日以上	1	23
其它應收賬項	141	605
	400	485
	<b>541</b>	1,090

本集團於各項業務有既定的信貸政策及嚴格監控貿易應收賬項，從而達致控制其信貸風險。貿易及其它應收賬項所包括的金額，主要以與相關公司所屬地區的貨幣單位為本位。

## 19. 銀行結存及存款

銀行結存及存款中包括預售新加坡物業其中部分售樓收入為數港幣十億六千二百萬元(二〇〇六年：港幣七億零九百萬元)，而該等銀行存款乃根據新加坡「Project Account Rules – 1997 Ed」而持有，提取該等存款只限於支付該等發展項目的相關支出。

## 20. 貿易及其它應付賬項

於二〇〇七年三月三十一日的貿易及其它應付賬項內，包括以下貿易應付賬項及其賬齡分析如下：

	集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
於以下期間應付數額：		
零至三十日	266	230
三十一至六十日	61	70
六十一至九十日	97	126
九十日以上	206	316
其它應付賬項	630	742
	362	406
	992	1,148

貿易及其它應付賬項所包括的金額，主要以與相關公司所屬地區的貨幣單位為本位。

## 21. 借款

	集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
有抵押銀行借款		
於一年內償還	515	—
於一年後而在兩年內償還	—	1,211
於兩年後而在五年內償還	1,950	402
	<b>2,465</b>	1,613
無抵押銀行借款		
於一年內償還	500	1,976
於一年後而在兩年內償還	600	576
於兩年後而在五年內償還	1,571	2,789
	<b>2,671</b>	5,341
有抵押債券(附註)	—	6,954
	<b>5,136</b>	251
借款總額	<b>5,136</b>	7,205
減：於一年內償還金額	<b>(1,015)</b>	(1,976)
長期借款總額	<b>4,121</b>	5,229

借款的金額，主要以與相關公司所屬地區的貨幣單位為本位。

附註：於二〇〇六年三月三十一日，該有抵押債券的年利率為1.14%，並已於是年償還。

## 22. 遞延稅項

a) 遞延稅項資產和負債的組成部分和本年度變動如下：

	投資物業重估 港幣百萬元	投資重估 港幣百萬元	超逾	無形資產 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
			有關折舊之 折舊免稅額 港幣百萬元			
<b>集團</b>						
二〇〇五年四月一日結存	103	—	59	—	(27)	135
於損益賬內扣除	604	—	2	—	24	630
於儲備內扣除	—	—	—	23	—	23
透過收購附屬公司	—	—	—	41	(2)	39
<hr/>						
二〇〇六年三月三十一日/ 四月一日結存	<b>707</b>	—	<b>61</b>	<b>64</b>	<b>(5)</b>	<b>827</b>
匯兌差額	—	—	<b>3</b>	<b>5</b>	—	<b>8</b>
於損益賬內扣除/(貸記)	<b>2</b>	—	—	—	<b>(19)</b>	<b>(17)</b>
於儲備內扣除	—	<b>280</b>	—	—	—	<b>280</b>
透過收購附屬公司	—	—	—	<b>(69)</b>	<b>5</b>	<b>(64)</b>
<hr/>						
二〇〇七年三月三十一日結存	<b>709</b>	<b>280</b>	<b>64</b>	—	<b>(19)</b>	<b>1,034</b>

### b) 未確認之遞延稅項資產

集團並未對有關為數港幣七億零三百萬元(二〇〇六年：港幣六億八千五百萬元)的累計稅務虧損及為數港幣二千九百萬元(二〇〇六年：港幣一億零九百萬元)可作抵扣之暫時性差額作出遞延稅項資產的確認，詳列如下：

	集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
可扣除的暫時性差額	<b>5</b>	22
稅務虧損的未來利益	<b>123</b>	120
	<b>128</b>	142

董事預期將來不一定能夠產生應課稅盈利予以抵銷稅務虧損及可作抵扣之暫時性差額，所以未確認上述的遞延稅項資產。根據現時稅務條例，可扣除的暫時性差額和稅務虧損沒有屆滿期限。

### 23. 遞延項目

在遞延項目內，已包括遞延盈利為數港幣四億二千五百萬元(二〇〇六年：港幣四億四千三百萬元)。

遞延盈利是指本集團與聯營公司之間的交易所產生的未變現盈利。當有關資產售予第三者時，該等遞延盈利將會撥入綜合損益賬內。

### 24. 股本

	<b>2007</b> 股數(百萬)	2006 股數(百萬)	<b>2007</b> 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
<b>法定股本</b>				
普通股每股面值港幣0.50元	<b>2,800</b>	2,800	<b>1,400</b>	1,400
<b>已發行及實收股本</b>				
普通股每股面值港幣0.50元	<b>2,032</b>	2,032	<b>1,016</b>	1,016

## 25. 權益總額

	股本	股本溢價	股本贖回 儲備	投資重估 儲備	其它資本 儲備	盈餘儲備	股東權益	少數股東 權益	權益總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>a) 集團</b>									
<b>公司及附屬公司</b>									
二〇〇六年四月一日結存	1,016	1,914	19	502	285	16,404	20,140	5,881	26,021
已批准之上年度末期股息(附註 9b)	-	-	-	-	-	(203)	(203)	-	(203)
已付少數股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	(144)	(144)
重估盈餘	-	-	-	937	-	-	937	626	1,563
轉撥至損益賬：									
出售可供出售投資	-	-	-	(5)	-	-	(5)	(2)	(7)
出售物業	-	-	-	-	(3)	-	(3)	(1)	(4)
匯兌差額	-	-	-	-	341	-	341	264	605
出售附屬公司	-	-	-	-	(26)	26	-	(6)	(6)
轉撥	-	-	-	-	4	(4)	-	-	-
是年保留盈利	-	-	-	-	-	2,059	2,059	703	2,762
是年已宣布派發之中期股息(附註 9a)	-	-	-	-	-	(51)	(51)	-	(51)
二〇〇七年三月三十一日結存	1,016	1,914	19	1,434	601	18,231	23,215	7,321	30,536
<b>聯營公司</b>									
二〇〇六年四月一日結存									
以往呈報	-	-	-	242	52	20,553	20,847	470	21,317
《會計準則》第19號前期調整(附註 30a)	-	-	-	-	-	29	29	1	30
重新編列	-	-	-	242	52	20,582	20,876	471	21,347
重估盈餘	-	-	-	372	-	-	372	14	386
界定福利退休計劃的精算盈餘	-	-	-	-	-	16	16	-	16
出售可供出售投資時轉撥至損益賬	-	-	-	(1)	-	-	(1)	-	(1)
匯兌差額/其它	-	-	-	-	87	-	87	4	91
是年保留盈利	-	-	-	-	-	4,251	4,251	152	4,403
二〇〇七年三月三十一日結存	-	-	-	613	139	24,849	25,601	641	26,242
二〇〇七年三月三十一日權益總額	1,016	1,914	19	2,047	740	43,080	48,816	7,962	56,778

	股本 港幣百萬元	股本溢價 港幣百萬元	股本贖回 儲備 港幣百萬元	投資重估 儲備 港幣百萬元	其它資本 儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	股東權益 港幣百萬元	少數股東 權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
<b>a) 集團</b>									
<b>公司及附屬公司</b>									
二〇〇五年四月一日結存	1,016	1,914	19	316	211	11,896	15,372	4,927	20,299
已批准之上年度末期股息(附註 9b)	—	—	—	—	—	(173)	(173)	—	(173)
已付少數股東的股息	—	—	—	—	—	—	—	(837)	(837)
重估盈餘	—	—	—	273	30	—	303	124	427
出售可供出售投資時轉撥至損益賬	—	—	—	(87)	—	—	(87)	(31)	(118)
附屬公司供股之少數股東應佔權益	—	—	—	—	—	—	—	776	776
增購附屬公司權益	—	—	—	—	—	(4)	(4)	(33)	(37)
透過收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	3	3
從聯營公司重新分類	—	—	—	—	29	(3)	26	22	48
匯兌差額	—	—	—	—	15	—	15	15	30
其它	—	—	—	—	—	(3)	(3)	(1)	(4)
是年保留盈利	—	—	—	—	—	4,742	4,742	916	5,658
是年已宣布派發之中期股息(附註 9a)	—	—	—	—	—	(51)	(51)	—	(51)
二〇〇六年三月三十一日結存	1,016	1,914	19	502	285	16,404	20,140	5,881	26,021
<b>聯營公司</b>									
二〇〇五年四月一日結存									
以往呈報	—	—	—	226	199	15,716	16,141	341	16,482
《會計準則》第19號前期調整(附註 30a)	—	—	—	—	—	14	14	1	15
重新編列	—	—	—	226	199	15,730	16,155	342	16,497
重估盈餘	—	—	—	49	—	—	49	2	51
界定福利退休計劃精算盈餘	—	—	—	—	—	15	15	—	15
出售可供出售投資時轉撥至損益賬	—	—	—	(33)	—	—	(33)	(3)	(36)
重新分類至附屬公司	—	—	—	—	(29)	3	(26)	(22)	(48)
增購附屬公司權益抵銷的儲備	—	—	—	—	—	(860)	(860)	(33)	(893)
轉撥	—	—	—	—	(118)	120	2	—	2
是年保留盈利	—	—	—	—	—	5,574	5,574	185	5,759
二〇〇六年三月三十一日結存	—	—	—	242	52	20,582	20,876	471	21,347
二〇〇六年三月三十一日權益總額	1,016	1,914	19	744	337	36,986	41,016	6,352	47,368

	股本 港幣百萬元	股本溢價 港幣百萬元	股本贖回 儲備 港幣百萬元	其它資本 儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>b) 公司</b>						
於二〇〇六年四月一日 的股東權益	1,016	1,914	19	77	1,457	4,483
已批准之去年末期股息 (附註 9b)	—	—	—	—	(203)	(203)
是年盈利	—	—	—	—	259	259
是年已宣布派發之中期股息 (附註 9a)	—	—	—	—	(51)	(51)
於二〇〇七年三月三十一日 的股東權益	1,016	1,914	19	77	1,462	4,488
於二〇〇五年四月一日 的股東權益	1,016	1,914	19	77	1,450	4,476
已批准之去年末期股息 (附註 9b)	—	—	—	—	(173)	(173)
是年盈利	—	—	—	—	231	231
是年已宣布派發之 中期股息(附註 9a)	—	—	—	—	(51)	(51)
於二〇〇六年三月三十一日 的股東權益	1,016	1,914	19	77	1,457	4,483

於二〇〇七年三月三十一日，本公司可供分派予股東的儲備為港幣十四億六千二百萬元(二〇〇六年：港幣十四億五千七百萬元)。股本溢價賬及股本贖回儲備賬的運用，分別受香港《公司條例》第48B條及第49H條所規管。本集團已設立重估儲備及其它資本儲備，並將按本集團採用的會計政策處理。

## 26. 金融工具

集團在一般業務過程中會產生由利率、外匯、流動性及信貸等波動帶來的風險。集團根據以下所述的財務管理政策及常規管理該等風險：

### a) 利率風險

本集團於市場上利率變動的風險主要來自財務機構以新加坡元、日圓及英鎊為單位的借款。借貸利率乃根據現行市場利率來確定。集團並沒有以金融工具來對沖利率風險。

下表所列為關於賺息金融資產及付息金融負債根據結算日及其重新定價期間或到期日(如到期日比重新定價為早)的實際利率。

集團	2007			2006		
	實際利率 百分率	於一年內 港幣百萬元	於一年後而 在五年內 港幣百萬元	實際利率 百分率	於一年內 港幣百萬元	於一年後而 在五年內 港幣百萬元
金融資產						
銀行結存及存款	2.4–5.2	6,466	—	1.5–4.7	4,518	—
金融負債						
銀行借款						
有抵押	3.3–4.0	(2,465)	—	4.0–4.3	(1,613)	—
無抵押	3.8–4.6	(2,671)	—	0.6–5.0	(5,341)	—
有抵押債券	—	—	—	1.14	—	(251)
		(5,136)	—		(6,954)	(251)
總額		1,330	—		(2,436)	(251)

**b) 外匯風險**

集團的外匯風險主要來自其於海外運作的附屬公司投資，主要貨幣為新加坡元、人民幣、日圓及英鎊。

集團主要以外匯期貨合約及當地貨幣借款對沖其外匯風險(新加坡附屬公司的投資淨額除外)。大部分的外匯期貨合約於結算日後三個月內到期。當有需要時，外匯期貨合約會於到期日轉期。

**c) 流動性風險**

公司及集團的全資附屬公司的現金管理是由集團中央處理。非全資附屬公司須按照公司已制定的政策及策略及經公司同意，負責其本身的現金管理，包括將現金盈餘放在有信譽的金融機構作短期投資，以及借入貸款以滿足預期現金需求。集團的政策是定期監控現時和預期的流動性需求及借貸條款的遵從，確保有充足的現金和隨時可銷售變現的證券的儲備及有足夠由主要金融機構發出的承諾融資，以滿足短期及較長期的流動性需求。

**d) 信貸風險**

本集團的信貸風險主要來自租金、其它貿易及服務應收賬項。根據每一項核心業務的既定的信貸政策，該等信貸風險會被持續密切地監察。就應收租金而言，本集團持有充足的租金按金以應對潛在的信貸風險。

最大信貸風險已透過綜合資產負債表內各金融資產的賬面值列報。除附註27所載本公司提供的財務擔保外，本集團並無提供任何其它擔保而使本集團或本公司面臨信貸風險。於結算日，該等財務擔保所涉及的最大信貸風險於附註27披露。集團並無重大集中的信貸風險。

**e) 公允價值**

上市投資以市值列報。不能可靠地計量其公允價值的非上市投資以成本值列報。

貿易應收賬項、銀行存款及其它流動資金、貿易應付賬項及應付款項、短期借款及準備，因該等資產及負債於短期內到期，其公允價值可假定為與其賬面值相若。

外匯期貨合約的公允價值是以於結算日的外匯期貨率而確定。

所有金融工具均按與其於二〇〇七年三月三十一日及二〇〇六年三月三十一日的公允價值相若的金額入賬。應收／(付)附屬公司款項為無抵押、免息且並無固定還款期。由於該等條款，故披露其公允價值意義不大。

**27. 或然負債**

	集團		公司	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
就附屬公司獲授銀行備用信貸所作擔保	—	—	5,270	6,170

本公司並無就附屬公司借款及其它銀行備用信貸作出的擔保確認任何遞延收入，蓋因不能可靠地計量其公允價值且其交易價格為零港元。

**28. 承擔****a) 收購物業及物業的未來發展費用**

	集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
已簽約但未撥出準備	2,283	766
已批准但未簽約	562	—

**b) 於二〇〇七年三月三十一日，本集團於未來需要繳付的不可撤銷經營租賃的最低限度租金支出總額如下：**

	集團			
	2007		2006	
	物業 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	物業 港幣百萬元	其它 港幣百萬元
於一年內	—	—	31	8
於一年後而在五年內	—	—	95	5
於五年後	—	—	74	—
	—	—	200	13

## 29. 連繫人士之間的交易

除下文所述的交易外，截至二〇〇七年三月三十一日止年度，本集團並無參與任何重大有連繫人士的交易。

應付聯營公司款項中，包括由一聯營公司按其於碧堤半島地產發展項目的持股比例而提供的借款為數港幣三億零八百萬元(二〇〇六年：港幣八億八千二百萬元)。該借款所涉及的利息，須經該物業持有公司的股東根據市場利率而予以釐定，本財政年度該利率介乎年息4.4%至5.0%之間(二〇〇六年：4.7%至4.9%)。截至二〇〇七年三月三十一日止年度，有關該借款的利息支出為數港幣二千五百萬元(二〇〇六年：港幣一千二百萬元)。該借款並無抵押及沒有固定償還條款。根據上市規則該項交易不構成本公司的一項關連交易。

## 30. 會計政策變動

香港會計師公會頒布了若干新訂和經修訂的《香港財務報告準則》(「財報準則」)。這些準則在本集團的本年會計期間首次生效或可供提早採用。

第89至第104頁所載的「主要會計政策」概括本集團採用與本集團有關的這些政策後的會計政策。現將反映在本財務報表中對本年及往年會計期間的重大會計政策變動資料概述如下：

本集團於本年會計期間並無應用任何尚未生效的新準則或詮釋(請參閱附註33)。

### a) 《會計準則》第19號「僱員福利」

在以往年度，本集團的聯營公司就界定福利退休計劃計算其所需承擔的責任時，任何累計未確認的精算增益或損失，按界定福利責任的現值與計劃資產的公允價值兩者中相差超逾10%，超額部分會在參與計劃的僱員的預計平均尚餘工作年期內在綜合損益賬中確認；除此之外，集團不會對精算增益或損失予以確認。

由二〇〇六年一月一日起，聯營公司追溯採用《會計準則》第19號(修訂)另一替代的確認政策，所有界定福利退休計劃的精算損益全數可於損益外確認。由於此項變動，集團於二〇〇六年四月一日的股東權益及少數股東權益分別增加港幣二千九百萬元及港幣一百萬元(二〇〇五年四月一日：港幣一千四百萬元及港幣一百萬元)。

**b) 已發出財務擔保(《會計準則》第39號「金融工具：確認及計量」(修訂)：財務擔保合同)**

在以往年度，本集團發出的財務擔保按照《財報準則》第4號「保險合同」及《會計準則》第37號「撥備、或然負債及或然資產」披露為或然負債。除非擔保被催繳的可能性較大，否則不會就這些擔保作出撥備。

由二〇〇六年四月一日起，本集團已改變其有關已發出財務擔保的會計政策，以符合《會計準則》第39號有關財務擔保合同的修訂。根據新政策，已發出財務擔保按照《會計準則》第39號列賬為金融負債，並於金額重大及公允值能可靠地計算的情況下初步按公允值計算。其後按最初確認的款額減累計攤銷與撥備款額(如有，並須按照《會計準則》第37號予以確認)兩者中較高者計算。

採用該修訂對本集團二〇〇五/〇六及二〇〇六/〇七財政年度的經營業績及財務狀況概無任何影響。

**31. 結算日後事項**

- a) 董事已於年結日後建議派發末期股息。進一步詳情已於財務報表附註第9條內披露。
- b) 於二〇〇七年六月一日，本公司就建議增購九龍倉集團有限公司股本權益(「建議交易」)刊發通告。該建議交易須於二〇〇七年八月取得本公司股東的批准。

**32. 比較數字**

根據《財報準則》第5號「持有待售的非流動資產和終止經營」，出售Hamptons已於財務報表以已終止經營業務列報。因此，若干比較數字已經作出調整或重報，以符合是年的呈報形式。

### 33. 未來會計政策變動

截至此財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒布多項修訂、新準則及詮釋。因該等新準則在二〇〇七年三月三十一日後才生效，本財務報表尚未採用。

本集團現正評估預期該等修訂、新準則及新詮釋在首次應用期間的影響。到目前為止，本集團認為採用該等新準則及詮釋對本集團的經營業績及財務狀況構成重大影響的可能性不大。

此外，以下新頒規定可能導致須於財務報表作出新的披露或修訂披露資料：

	於以下日期或其後開始 的會計期間適用
《財報準則》第7號「金融工具：披露」	二〇〇七年一月一日
《會計準則》第1號「財務報表呈報」(修訂)「資本披露」	二〇〇七年一月一日

### 34. 財務報表通過

此財務報表已於二〇〇七年六月十四日經董事會通過並批准發出。

## a) 遵例聲明

本財務報表是按照香港會計師公會頒布所有適用的《香港財務報告準則》(「財報準則」)(此統稱包含所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》及詮釋)、香港公認會計原則和香港《公司條例》的規定編製。本財務報表同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)披露規定。以下是本集團採用的主要會計政策概要。

香港會計師公會頒布了若干新訂和經修訂的財報準則。這些準則在本集團和本公司的本年會計期間首次生效或可供提早採用。開始應用這些與本集團有關的新訂和經修訂財報準則所引致當前和以往會計期間的會計政策變動已於本財務報表內反映，有關資料載列於附註30。

## b) 財務報表編製基準

截至二〇〇七年三月三十一日止年度的綜合財務報表涵蓋本公司和各附屬公司(統稱「本集團」)，以及本集團所持有各聯營公司的權益。

除下文所載的會計政策另有所指外，編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準。

管理層需在編製符合財報準則的財務報表時作出對會計政策應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其它因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其它途徑即時得知資產與負債的賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能有別於估計數額。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

有關管理層在應用財報準則時所作出對本財務報表有重大影響的判斷，以及作出極可能在下年度構成重大調整風險的估計的討論內容，載列於附註(z)。

**c) 綜合基準**

**(i) 附屬公司及少數股東權益**

附屬公司是指由本集團控制的實體。如本集團有權管轄一間實體的財務及經營政策，以透過其活動從中取得利益，即屬擁有該實體的控制權。於評估控制權時，已計入目前可行使的潛在投票權。

於附屬公司的投資由控制開始當日至控制終止當日在綜合財務報表中綜合計算。集團內公司間的結存及交易和該等交易所產生的任何未變現收益，均在編製綜合財務報表時悉數抵銷。集團內公司間的交易所產生的未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但只限於沒有證據顯示出現減值的數額。

少數股東權益是指不屬於本公司所擁有的附屬公司淨資產的應佔權益部分，不論直接或間接透過附屬公司持有，而本集團未與這些權益持有者達成任何附加協議，致令本集團整體上對這些權益產生符合金融負債定義的法定義務。少數股東權益在綜合資產負債表權益總額內列示，但與股東應佔權益分開。少數股東權益佔是年的盈利乃按綜合損益賬的總盈利以分配為少數股東權益及公司股東權益形式呈報。

當少數股東應佔虧損超逾少數股東於附屬公司的權益時，任何少數股東應佔的虧損會於集團的權益內扣除(少數股東受契約約束而需增加額外投資以填補其虧損除外)，如附屬公司隨後獲得盈利，此盈利被分配置集團的利益上直至以往的少數股東應佔虧損獲得彌補。

本公司資產負債表所示於附屬公司的投資，是按成本減去減值虧損後入賬。

**(ii) 聯營公司**

聯營公司是指本集團或本公司可以對其管理層的決策發揮重大的影響力，並可參與其財務及經營決策的一間公司，但聯營公司不包括集團可控制或共同控制其管理層的公司。

於聯營公司的投資是按權益法記入綜合財務報表，並且先以成本入賬，然後就集團佔該聯營公司資產淨值在收購後的變動作出調整。綜合損益賬包括年內集團所佔聯營公司的收購後及除稅後業績，包括年內已確認與聯營公司投資有關的任何商譽減值。

當集團對聯營公司承擔的虧損額超逾其所佔權益時，集團所佔權益會減少至零，並且不再確認額外虧損；但如集團須履行法定或推定義務，或代聯營公司作出付款則除外。就此而言，集團在聯營公司所佔權益是以按照權益法計算投資的賬面金額，以及實質上構成集團在聯營公司投資淨額一部分的長期權益為準。

集團與聯營公司之間交易所產生的未變現損益會按集團應佔該聯營公司的權益比率作出抵銷；但如有未變現虧損證據顯示該轉讓資產有減值時，這些未變現虧損會即時在損益賬內確認。

**(iii) 商譽**

商譽是指業務合併的成本或於聯營公司的投資超逾本集團在被收購方的可辨別資產、負債和或有負債的公允價值淨額中所佔份額的部分。

商譽是按成本減去累計減值虧損後列賬。商譽會分配至現金產生單位，並於每年接受減值測試。就聯營公司而言，商譽的賬面金額被計入所佔聯營公司權益的賬面金額中。

集團在被收購的可辨別資產、負債及或有負債的公允價值淨額中所佔份額，超過業務合併的成本或於聯營公司的投資部分，會即時在綜合損益賬中確認。

是年內出售的現金產生單位、聯營公司的任何應佔購入商譽均包括在出售項目的損益內。

**d) 物業**

**(i) 投資物業**

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益擁有或持有的土地及／或建築物，當中包括就尚未確定未來用途持有的土地。

投資物業按公允價值記入資產負債表中。投資物業公允價值的變動，或報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損均在綜合損益賬中確認。投資物業的租金收入是按照附註(r)(i)所述方式入賬。

如本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關的權益會按每項物業的基準分類為投資物業。被分類為投資物業的任何物業權益的入賬方式與以融資租賃持有的權益一樣，而其適用的會計政策與以融資租賃出租的其它投資物業相同。租賃付款的入賬方式載列於附註(k)。

正在建造或開發以供日後用作投資物業的物業被分類為其它物業、廠房和設備，並按成本列賬，直至建造或開發完成時，再按公允價值重新分類為投資物業。有關此等物業於當日的公允價值與以往賬面金額之間的任何差異均在綜合損益賬中確認。

**(ii) 持有作自用的其它物業**

持有作自用的其它物業按照成本值減累計折舊及減值虧損報值。

**(iii) 發展中並擬作出售的物業**

發展中並擬作出售的物業均被分類為流動資產，並以成本及可變現淨值兩者的較低額報值。而成本包括可識別成本，即購買土地的成本、累計發展成本、借貸成本、原材料、工資、其它直接費用及適當比例の間接費用。可變現淨值的價值乃由管理層根據市況及預期直至落成的成本，並考慮預期最終可達到的售價。

發展中並擬作出售的物業減值或撥備會在減值或損失期間確認為支出。因可變現淨值增加而需撥回以往的任何減值或撥備，會在上述情況發生期間在損益賬內確認。

**(iv) 待沽物業**

待沽物業以成本值或可變現淨值的較低額報值。待沽物業的成本值乃按待沽物業應佔該發展項目的總成本的比例計算，並包括撥作資產成本的有關借貸成本在內。可變現淨值的價值乃由管理層根據市況而定。已落成待沽物業的成本包括所有採購成本、改建成本及使物業位於目前地點及達致現狀的相關成本。

待沽物業減值或撥備會在減值或損失發生期間確認為支出。因可變現淨值增加而撥回以往的任何減值或撥備，會在上述情況發生期間在綜合損益賬確認。

**e) 其它固定資產**

其它固定資產按照成本值減累計折舊及減值虧損報值。

**f) 固定資產折舊**

固定資產根據其估計可用年期撇銷其成本減其估計殘值作直線折舊計算：

**(i) 投資物業**

本集團並未對投資物業作出折舊準備。

**(ii) 持有作自用的其它物業**

持有作自用的其它物業折舊，根據其剩餘租賃期五十一年，以成本值作折舊計算。

**(iii) 其它固定資產**

其它固定資產的折舊，根據其資產可用期，由三年至十年不等，以成本值作直線折舊計算。

**g) 債務及權益證券投資**

**(i)** 持作買賣證券的投資分類為流動資產，並按公允價值初始列賬。本集團會在每個結算日重新計量公允價值，由此產生的任何收益或虧損均在綜合損益賬中確認。

**(ii)** 集團有明確的能力和意願持有至到期的有期債務證券，分類為「持有至到期證券」。持有至到期證券以公允價值加上交易成本在資產負債表初始確認，其後則以攤銷成本減去減值虧損後記入資產負債表。

**(iii)** 當權益證券投資無法在活躍市場取得報價，而且不能可靠地計量公允價值時，這些投資便會以成本減去減值虧損後在資產負債表確認。

**(iv)** 其它證券投資分類為可供出售投資，並以公允價值加上交易成本後初始確認。集團會在每個結算日重新計量公允價值，由此產生的任何收益或虧損均直接在權益中的投資重估儲備內確認；但減值虧損和滙兌收益與虧損(如屬債務證券等貨幣項目)則直接在綜合損益賬中確認。如為附息投資，以實際利率法計算的利息會在綜合損益賬中確認。當終止確認這些投資時，以往直接在權益中的投資重估儲備內確認的累計收益或虧損會在綜合損益賬中確認。

**(v)** 集團在承諾購入／出售投資或投資到期日時確認／終止確認有關的投資。

**h) 衍生金融工具**

衍生金融工具先以公允價值確認。本集團會在初次確認後重新計量公允價值，由此產生的收益或虧損即時在綜合損益賬中確認。然而，如屬符合對沖會計條件的衍生工具，則所產生的任何收益或虧損須依據對沖項目的性質確認。

**i) 對沖**

**(i) 公允價值對沖**

公允價值對沖是指對某項確認資產或負債或未確認但肯定承擔，或該資產或負債或肯定承擔的可界定部分就公允價值的改變並可影響綜合損益賬的風險的對沖。按公允價值重新計量對沖工具所出現的損益，連同對沖項目的被對沖風險應佔損益均記入綜合損益賬中。

**(ii) 現金流量對沖**

如某項衍生金融工具已指定用作對沖已確認資產或負債、或可能發生的預期交易、或已承諾未來交易的外幣風險的現金流量變動的對沖，按公允價值重新計量衍生金融工具時產生的任何收益或虧損的有效對沖部分會直接在權益中確認。當中任何收益或虧損的無效對沖部分則即時在綜合損益賬中確認。

如對沖的預期交易其後確認為非金融資產或非金融負債，相關的收益或虧損會於權益中轉出，及計入非金融資產或負債的初始成本或其它賬面金額內。

如對沖的預期交易其後確認為金融資產或金融負債，於所收購資產或所承擔負債對綜合損益賬造成影響時，相關的收益或虧損會從權益中轉出及在綜合損益賬內確認(例如利息收入或支出的確認)。

上述兩項會計政策以外的預期交易現金流量對沖，當所預期交易對綜合損益賬造成影響時，相關的對沖收益或虧損會從權益中轉出，及在綜合損益賬內確認。

當對沖工具到期或被出售、終止或行使，或實體撤銷了指定的對沖關係但仍然預計所對沖的預期交易會進行時，截至當時為止的累計收益或虧損會保留在權益中，並於交易進行時按照上述會計政策確認。如預計所對沖的交易不會進行，已在權益中確認的累計未變現收益或虧損便會即時在綜合損益賬中確認。

**(iii) 海外營運的投資淨額的對沖**

對於用作對海外營運的投資淨額的對沖並已確定為有效對沖的金融工具，其按公允價值重新計量時產生的收益或虧損部分會直接在權益中確認，直至處置該境外經營時為止；屆時，已直接在權益中確認的累計收益或虧損會在綜合損益賬中確認。當中的無效部分則即時在綜合損益賬中確認。

**j) 無形資產 (商譽以外)**

有限年期的其它無形資產以成本減累計攤銷及減值虧損報值。其它無形資產的攤銷，根據其資產可用期，由三年至五年不等，作直線攤銷計算。

無限年期的無形資產以成本減累計減值虧損報值。該無形資產每年均接受減值測試，詳情述於附註(l)(ii)。

**k) 租賃資產**

**(i) 租賃資產的分類**

對於本集團以租賃持有的資產，如租賃使所有權的絕大部分風險和回報轉移至集團，有關的資產會分類為以融資租賃持有；如租賃不會使所有權的絕大部分風險和回報轉移至集團，則分類為經營租賃；下列情況則除外：

- 以經營租賃持有但在其它方面均符合投資物業定義的物業，會按照每項物業的基準分類為投資物業。如分類為投資物業，其入賬方式會與以融資租賃持有相同；及
- 以經營租賃持有作自用的土地，但無法在租賃開始時將其公允價值與建於其上的建築物的公允價值分開計量時，以融資租賃持有方式入賬(而能清晰地以經營租賃持有的建築物則除外)。就此而言，租賃的開始時間是指集團首次訂立租賃時，或自前承租人接收建築物時。

**(ii) 以經營租賃方式持有的資產**

- 如本集團是以經營租賃獲得資產的使用權，其租賃的支出於綜合損益賬中根據其租賃期所涵蓋的會計期間，以等額扣除。如有其它基準能更清晰地反映其租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃所涉及的鼓勵措施的收入均在綜合損益賬中確認為租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在其產生的會計期間內在綜合損益賬中扣除。

- 以經營租賃持有土地的收購成本以直線法於租賃期內攤銷，分類為投資物業的物業（請參閱附註d(i)）或發展中並擬作出售的物業（請參閱附註d(iii)）則除外。

**(iii) 以融資租賃方式持有的資產**

如本集團以融資租賃獲得資產的使用權，會將相當於租賃資產公允價值或最低租賃付款額的現值（如為較低的數額）記入固定資產，而扣除融資費用後的相應負債則列為融資租賃承擔。折舊是在相關的租賃期或資產的可用期限（如集團可能取得資產的所有權）內沖銷資產成本或估值的比率計提；有關的資產可用期限載列於附註(f)。減值虧損按照附註(l)(ii)所載的會計政策入賬。租賃付款內含的融資費用會計入租賃期內的綜合損益賬中，使每個會計期間的融資費用佔承擔餘額的比率大致相同。或有租金在其產生的會計期間計入綜合損益賬中。

**l) 資產減值**

**(i) 金融資產的減值**

本集團在每個結算日審閱已按成本或攤銷成本入賬的債務與權益證券投資和其它流動與非流動應收款項或已分類為可供出售投資，以確定是否有客觀的減值證據。如有任何此類證據存在，任何減值虧損按以下方式釐定及確認：

- 就以成本列賬的非上市權益證券而言，減值虧損是以金融資產的賬面金額與同類金融資產於當時市場的回報率折現（如果折現會造成重大的影響）預計未來現金流量之間的差額計量。權益證券的減值虧損不可轉回。
- 就以攤銷成本列賬的貿易及其它流動應收款項以及其它金融資產而言，減值虧損是以資產的賬面金額與以其初始實際利率（即在初始確認有關資產時計算的實際利率）折現（如果折現會造成重大的影響）預計未來現金流量的現值之間的差額計量。

如減值虧損於其後期間減少，而且客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，減值虧損則應通過綜合損益賬轉回。減值虧損轉回後資產的賬面金額不能超逾其在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的數額。

- 就可供出售投資而言，已直接在權益中確認的累計虧損會從權益中轉出，並在綜合損益賬中確認。在綜合損益賬中確認的累計虧損是以購買成本(扣除任何本金償還和攤銷額)與當時公允價值之間的差額，並減去以往就該資產在綜合損益賬中確認的任何減值虧損後計算。

可供出售權益投資於綜合損益賬中確認的減值虧損不會透過綜合損益賬轉回。這些資產公允價值其後的任何增額會直接在權益中的投資重估儲備內確認。

## (ii) 其它資產的減值

除按重估金額列賬的物業及遞延稅務資產外，本集團會在每個結算日審閱非流動資產的賬面金額，以決定是否出現任何減值跡象。如果有減值跡象，便會估計其可收回數額。

- 可收回數額  
資產的可收回數額是其淨售價與使用值兩者中的較高額。在評估使用值時，預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險的評估的稅前折現率，折現至其現值。如資產所產生的現金流入基本上並非獨立於其它資產所產生的現金流入，則以能產生獨立現金流入的最小資產組合(即現金產生單位)來釐定可收回數額。
- 確認減值虧損  
當賬面金額高於其可收回數額時，便會在綜合損益中確認減值虧損為開支。就現金產生單位確認的減值虧損會作出分配，首先減少已分配至該現金產生單位(或該組單位)的任何商譽的賬面金額，然後按比例減少該單位(或該組單位)內其它資產的賬面金額；但資產的賬面值不得減少至低於其個別公允價值減去出售成本後所得數額或其使用值(如能釐定)。
- 轉回減值虧損  
就商譽以外的資產而言，如用以釐定可收回數額的估計數額出現正面的變化時，有關的減值虧損會轉回；但商譽的減值虧損不會轉回。

所轉回的減值虧損以達到在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的資產賬面金額為限。所轉回的減值虧損在確認轉回的年度內計入綜合損益賬中。

**m) 貿易及其它應收賬項**

貿易及其它應收賬項先按公允價值確認，其後按攤銷成本減去呆壞賬減值虧損後所得數額入賬；但如應收款為給予有連繫人士而沒有固定償還條款的免息貸款或其折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款項會按成本減去呆壞賬減值虧損後所得數額入賬。

**n) 附息借款**

當附息借款與有關衍生金融工具存在對沖關係，而又不符合對沖會計，該附息借款按公平價值減去應佔交易成本後初始確認。其後於結算日按公平價值重新計量，公平價值的變動於綜合損益賬中確認。

其它附息借款先按公允價值減去應佔交易成本後確認。初始確認後，附息借款以攤銷成本入賬，而初始確認的金額與贖回價值兩者之間的任何差異與任何利息和應付費用均以實際利率法於借款期內在綜合損益賬中確認。

**o) 貿易及其它應付賬項**

貿易及其它應付賬項先按公允價值確認，其後按攤銷成本入賬；但如折現影響並不重大，則按成本入賬。

**p) 現金及現金等值項目**

現金及現金等值項目包括銀行及手頭的現金、於銀行及其它財務機構的即期存款，及短期而高流動性的投資，即於三個月內到期而在沒有涉及重大價值轉變的風險下可以容易地轉換為預知現金投資。就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括須按要求償還及為集團現金管理中的銀行透支。

**q) 外幣伸算**

年內外幣交易均按照交易日期的外幣兌換率折算為港幣。貨幣性外幣結餘及海外附屬公司及聯營公司的資產負債表，均按照結算日的市率折算為港幣。而海外附屬公司或聯營公司的損益賬則以年內的每月加權平均外幣兌換率折算為港幣。折算海外附屬公司或聯營公司的財務報表、或其於外幣借款用作對沖其海外營運的投資淨額的差額則置於其它資本儲備內。其它外幣交易項目的差異均計算在綜合損益賬內。如出售海外附屬公司或聯營公司，須在計算出售的盈利或虧損時，計及該海外附屬公司或聯營公司的相關累積兌換差額。

**r) 營業收入之確定**

- (i) 經營租賃的租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在損益賬確認；但如有其它基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。經營租賃協議所給予的鼓勵措施所產生的支出均在損益賬中確認為淨租賃收入的部分。或有租金在其產生的會計期間內確認為收入。
- (ii) 出售待沽物業所產生的收入在簽訂正式買賣協議或有關政府部門發出入伙紙(以較遲的時間為準)時確認。在確認收入當日前就出售物業收取的訂金和分期付款，則計入資產負債表的出售物業訂金內。
- (iii) 物業代理收入包括落實有關物業轉換的合約所賺取的費用及佣金，租務收入關於為業主找尋新租客或舊租客續租所賺取的費用，於租約開始之日確認。
- (iv) 上市投資的股息收入在投資的股價除息時確認。
- (v) 利息收入按實際利率法累計確認。

**s) 所得稅**

- (i) 本年度的所得稅包括本期稅項及遞延稅項。所得稅於綜合損益賬內確認，若所得稅是關於需直接計入儲備賬內的項目則除外；在此情況下，所得稅被確認於儲備賬內。
- (ii) 本期稅項乃根據本年度應課稅收入計算的預計應付稅項以結算日已生效或實際有效的稅率計算，並包括以往年度應付稅項的任何調整。
- (iii) 遞延稅項資產及負債是就資產及負債於財務報告的賬面金額與相應用於稅基的金額之間的差異(即可抵扣或應課稅的暫時性差額)而產生。遞延稅項資產亦包括尚未使用的稅務虧損及稅務抵免。

除在少數特殊情況外，遞延稅項是就資產及負債於財務報表的賬面金額與相應在計算應課稅盈利的金額之間的暫時性差額，全數作出遞延稅項負債撥備(即資產負債表中確認負債的方法)；而有關累計尚未使用稅務虧損遞延稅項資產只會在預期可取得足夠應課稅盈利用作抵銷稅務虧損的情況下，才予以確認。

確認遞延稅項的撥備金額，乃按資產及負債的賬面值以預期變現或結算方式釐定，並根據於結算日已生效或實際有效的稅率計算。

於每個結算日，集團會對遞延稅項資產的賬面金額作出審閱，倘預期不再有足夠應課稅盈利以實現相關稅務利益，則有關遞延稅項資產賬面值將予以削減。被削減的遞延稅項資產，在預期可取得足夠應課稅盈利用作抵銷稅務虧損時，則予以撥回，但以該等盈利為限。

#### t) 借貸成本

除用作收購、建設或生產而需要相當時間才可投入原定用途或銷售的資產的直接借貸成本會撥作資產成本外，其它的借貸成本均計算在產生期間的綜合損益賬內。

當資產費用及借貸成本經已產生和在資產投入擬定用途或銷售而所須的準備工作已在進行中，借貸成本會開始撥作合資格資產成本的一部分。合資格資產在投入擬定用途或銷售所須的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止撥作資產成本。

#### u) 連繫人士

就本財務報表而言，下列各方將被視為集團的有連繫人士：

- (i) 該方有能力直接或間接透過一個或多個中介人控制本集團或在作出財務及營運決策方面對本集團行使重大影響力，或對本集團擁有共同控制權；
- (ii) 本集團與該方受到同一控制；
- (iii) 該方屬本集團的聯營公司或屬本集團為合營方的合營公司；
- (iv) 該方屬本集團或本集團母公司的主要管理人員、或其直系親屬、或受該等個人控制、共同控制或重大影響的實體；
- (v) 該方屬上述(i)所指的其他方的直系親屬、或受該等個人控制、共同控制或重大影響的實體；或

(vi) 該方屬為本集團僱員或屬本集團連繫人士的任何實體的利益而設立的終止僱傭後福利計劃。

個人的直系親屬指於與該實體交易時預期可影響該個人、或受該個人影響的家庭成員。

## v) 發出財務擔保、準備和或有負債

### (i) 已發出的財務擔保

財務擔保乃要求發行人(即擔保人)就擔保受益人(「持有人」)因特定債務人未能根據債務工具的條款到期時付款而蒙受的損失，向持有人支付特定款項的合約。

倘本集團發出財務擔保，該擔保的公允價值(即交易價格，除非該公允價值能確實地估計)最初確認為應付貿易及其它賬項內的遞延收入。倘在發行該財務擔保時收取或應予收取代價，則該代價根據適用於該類資產的本集團政策予以確認。倘無收取或應予收取的有關代價，則於最初確認任何遞延收入時，即時於損益內確認開支。

最初確認為遞延收入的擔保款項按擔保年期於損益內攤銷為所發出的財務擔保收入。此外，倘(i)擔保持有人很有可能向本集團催繳擔保款項；及(ii)本集團須支付的申索款項預期超過現時列於應付貿易及其它賬款內的金額(即最初確認的金額減累計攤銷)，則根據附註(v)(ii)確認有關準備。

### (ii) 其它準備和或有負債

倘若本集團或本公司須就已發生的事件承擔法律或推定責任，而履行該義務預期會導致含有經濟效益的資源外流，並可作出可靠的估計，便會就時間或數額不確定的其它負債計提準備。如果貨幣時間值重大，則按預計履行義務所需支出的現值計提準備。

倘若含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該義務披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。倘若本集團的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。

**w) 分部滙報**

分部是指本集團屬下可明顯劃分，並且負責提供產品或服務(業務分部)，或在特定的經濟環境中提供產品或服務(地區分部)的組成部分。每個分部所承受的風險和所獲享的回報，均與其它分部有別。

按照集團的內部財務滙報方式，集團選擇首先按業務分部作出資料滙報，其次才按地區分部作出資料滙報。

分部的收入、費用、業績、資產及負債包含直接來自該分部的項目，以及可以合理地分配至該分部的項目。分部的收入、費用、資產及負債均未扣除在綜合計算過程中抵銷的集團內公司間的結存及交易；但同屬一個分部的集團內公司間的結存及交易則除外。分部之間的定價基準與提供予其他外界人士的條款相若。

分部資本開支是指在期內購入預計可於超過一個會計期使用的分部資產(包括有形和無形資產)所產生的成本總額。

未能作出分配的項目主要包括財務及企業資產、付息借款及企業和融資支出。

**x) 僱員福利**

**(i) 界定供款退休計劃**

本集團向此等計劃作出的供款均在產生時列為支出。倘若部分僱員在可全數獲享集團供款的利益前退出計劃，則被沒收的供款額會用作抵銷集團所需供款。此等計劃的資產是透過獨立管理的基金持有，且與本集團的資產分開。

**(ii) 新加坡中央公積金**

根據新加坡中央公積金條例的規定作出的公積金供款，均於產生時在綜合損益賬列為支出。

**(iii)** 薪金、年度花紅、年度有薪假期、假期旅遊津貼及非現金性福利之成本，均在本集團的僱員提供服務之年度內以應計基準列為支出。若支出或結算已遞延而其對賬項有重大的影響，該等金額則會以現值報值。

**y) 已終止經營業務**

已終止經營業務是本集團業務的一部分，其營運及現金流量可與本集團其它業務清楚區分，且代表一項按業務或地區劃分的獨立主要業務，或作為出售一項按業務或地區劃分的獨立主要業務的單一統籌計劃的一部分，或為一間純粹為轉售而收購的附屬公司。

倘若業務被出售或符合列為待沽項目的準則(如較早)，則分類為已終止經營業務。放棄經營時，有關業務亦會分類為已終止經營業務。

倘若業務分類為已終止經營業務，則會在損益賬按單一數額呈列，當中包括：已終止經營業務的除稅後盈利或虧損；及就構成已終止經營業務的資產或出售組別，於計量公允價值減銷售成本或出售時確認除稅後損益。倘若業務分類為已終止經營業務，則重列比較損益賬，猶如該業務自比較期間開始即已終止。

**z) 重大會計估計和判斷****估計不確定性的主要來源**

附註26載有與金融工具有關的假設和風險的資料。其它估計不確定性的主要來源如下：

## — 投資物業估值

投資物業乃根據合資格估值師按每年的市價估值列入資產負債表內，並計入物業的淨租金收入及適當時考慮其租值可能調整的幅度。

物業估值所採用的假設，是基於結算日的市況，並參考當時市場售價及其合適的資本化比率而達成。

## — 業務合併及無形資產中收購價的分配

集團根據《財報準則》第3號「業務合併」為業務合併入賬，集團需於收購日分別確認被收購者的可界定資產，包括符合確認標準的有形及無形資產(不需理會這些資產有否在被收購者以往財務報表內被確認)。

於收購時確認的無形資產的估值乃根據一獨立估值師對該資產的公允估值按其未來的經濟效益而作出評估，此等估值的設定包括收入增長，經常業務的預期所佔百分率及一般市場情況。

### — 評估非流動資產的減值

集團擁有非流動資產，包括物業、商譽及其它無形資產，沒有可用期限的資產於每年作用減值測試。集團於每年為折舊或攤銷的物業作出評估，以決定有否出現減值跡象(減值虧損為資產賬面不可回收的金額)。管理層根據每項非流動資產的預計未來計劃的使用價值(採用有關比率)或淨售價(參考市價)而評估其本身的可收回金額。估計資產的使用值，包括估計持續使用有關資產及最終出售所產生的未來現金流入及流出，並包括運用適當的貼現率在以上的未來現金流量上。有關資產尚餘可用年期的現金流量預測以及最新的財務預算／預測均經管理層批准。

### — 評估發展中並擬作出售的物業撥備

管理層基於以下方式釐定待沽物業的可變現淨值：(1)採用獨立物業測計師所提供當時的最新成交個案等市場數據及市場調查報告；及(2)採用基於物業供應商報價所作的內部成本估計。

管理層評估發展中並擬作出售的物業的可變現淨值時，須採用已調整風險貼現率，藉此估計發展中並擬作出售的物業所產生已貼現的未來現金流量。這些估計須判斷預期售價，參考數據計有鄰近地區的最近成交個案、最新物業銷售率、市場推廣費用(包括促銷的價格折讓)和物業落成的預計尚餘成本、法律和監管架構以及一般市道。集團的估計可能不準確及可能須要於日後作出調整。

### — 確認遞延稅項資產

為確認遞延稅項資產，集團需正式評估有關業務的未來的盈利能力。集團作出這方面判斷時，會評估多項因素，其中包括財務表現預測及營運和融資的現金流量。

# 主要附屬公司及聯營公司

二〇〇七年三月三十一日

附屬公司	註冊成立/ 經營地方	發行及全數繳足股本 (除另註明外，全為普通股)	集團所佔權益 股本的百分率	主要業務
Actbilt Pte Limited	新加坡	1,000,000股每股坡幣1元	56	地產
Belgravia Properties Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000股每股坡幣1元	56	地產
Bestbilt Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000股每股坡幣1元	56	地產
Botanica Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000股每股坡幣1元	56	地產
Everbilt Developers Pte Ltd	新加坡	160,000,000股每股坡幣1元	56	地產
夏利文物業管理有限公司	香港	198股每股港幣100元	100	物業管理
*夏利文物業租務有限公司	香港	100,049股每股港幣10元 50股無投票權股每股港幣10元	50 100	租務代理
Janeworth Company Limited	香港	550,000,000股每股港幣1元	74	地產
Kowloon Properties Company Limited	香港	10,000股每股港幣1元	66	地產
Marnav Holdings Limited	香港	1,000,000股每股港幣1元	74	地產
Mer Vue Developments Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000股每股坡幣1元	56	地產
NART Finance Limited	香港	3股每股港幣10元	74	融資
Nassim Developments Pte. Ltd.	新加坡	2股每股坡幣1元	56	投資
Pizzicato Limited	香港	2股每股港幣10元	74	地產
聯邦地產有限公司	香港	1,151,389,640股每股港幣2角	74	控股公司
Ridge Limited	香港	2股每股港幣1元	100	地產
Salisbury Company Limited	香港	2股每股港幣1元	74	地產
Samover Company Limited	香港	2股每股港幣1元	74	地產

## 主要附屬公司及聯營公司

二〇〇七年三月三十一日

附屬公司	註冊成立/ 經營地方	發行及全數繳足股本 (除另註明外，全為普通股)	集團所佔權益 股本的百分率	主要業務
Sandsprings Limited	香港	2股每股港幣10元	74	地產
Titano Limited	香港	2股每股港幣1元	74	地產
Wheelock Corporate Services Limited (直接持有)	香港	10,000,000股每股港幣1元	100	商業服務
Wheelock Finance Limited	香港	2股每股港幣1元	100	融資
會德豐地產有限公司	香港	2,069,637,125股每股港幣2角	74	控股公司
#會德豐地產(新加坡)有限公司	新加坡	398,853,292股每股坡幣1元 及797,706,584股 每股以坡幣0.825元發行	56	控股公司/ 地產
會德豐地產(香港)有限公司 (直接持有)	香港	10股每股港幣100元	100	地產服務及管理
會德豐發展(中國)有限公司	香港/中國	2股每股港幣10元	100	中國地產發展
會德豐旅遊有限公司	香港	50,000股每股港幣10元	100	旅遊代理
聯營公司	註冊成立/ 經營地方	本公司的附屬機構在 下述的級別股份中 所持股本的百分率	集團所佔權益 股本的百分率	主要業務
Dramstar Company Limited(附註 1)	香港	100(「B」股)	33	地產
佳誌有限公司(附註 1)	香港	20(普通股)	15	地產
#九龍倉集團有限公司	香港	49.9(普通股)	48	控股公司

### 附註

- 1) 此等聯營公司的財務報表非由畢馬威會計師事務所所審核。
- 2) 除另註明外，所有附屬公司及聯營公司全為間接持有。
- 3) 上表所列乃各董事認為對本集團盈利及資產有較重要影響的主要附屬公司及聯營公司。
- 4) 以上聯營公司均為法人公司。

# 非註冊中文名稱

# 九龍倉集團有限公司

## 財務報表摘要

### 九龍倉集團有限公司

截至二〇〇六年十二月三十一日止年度的財務報表

	31/12/2006 港幣百萬元	31/12/2005 港幣百萬元
<b>綜合損益賬</b>		
營業額	<b>13,364</b>	12,543
股東應佔的集團盈利	<b>10,757</b>	13,888
是年股息	<b>1,958</b>	1,958
<b>綜合資產負債表</b>	<b>31/12/2006 港幣百萬元</b>	31/12/2005 港幣百萬元 (重新編列)
固定資產	<b>102,198</b>	90,658
商譽及其它無形資產	<b>306</b>	297
聯營公司	<b>781</b>	1,638
共同發展公司	<b>788</b>	896
可供出售投資	<b>2,921</b>	1,677
長期應收款項	<b>371</b>	410
備用節目	<b>186</b>	143
界定福利退休計劃資產	<b>230</b>	150
遞延稅項資產	<b>429</b>	468
衍生金融工具資產	<b>17</b>	54
流動資產	<b>11,050</b>	8,101
流動負債	<b>(9,986)</b>	(9,873)
長期借款	<b>(16,003)</b>	(14,155)
遞延稅項負債	<b>(13,116)</b>	(11,672)
其它遞延負債	<b>(254)</b>	(263)
衍生金融工具負債	<b>—</b>	(3)
	<b>79,918</b>	68,526
資本及儲備		
股本	<b>2,448</b>	2,448
儲備	<b>72,714</b>	62,926
股東權益	<b>75,162</b>	65,374
少數股東權益	<b>4,756</b>	3,152
	<b>79,918</b>	68,526

# 主要物業撮要表

二〇〇七年三月三十一日

投資物業／ 持有作自用的其它物業	地段編號	約滿年份	樓面總 面積約數 (平方呎)	所佔權益 (百分率)	落成年份	種類／用途
<b>投資物業</b>						
中區皇后大道中七十號 卡佛大廈	內地段7號的餘段及 內地段45號的A餘段	2842	189,200	100	1977	寫字樓及商舖
中區畢打街二十號 會德豐大廈 三樓至二十四樓	海傍地段99號 A、C及餘段及 海傍地段100號 A、B及餘段	2854	192,900	74	1984	寫字樓
北角英皇道五百六十號 健威花園商場地庫至三樓 健威坊	內地段3546號	2086	125,400及 353個停車位	74	1979	商場及 停車場
堅尼地城卑路乍街 一百至一百四十二號 Great Western Plaza部分商舖	內地段906號 L,M地段及餘段	2882	13,200	74	1960及 1970年代	商舖
新加坡 烏節路五百零一號 會德豐廣場	—	2089	465,000	56	1993	寫字樓及商場
<b>持有作自用的其它物業</b>						
英國倫敦 34 Grosvenor Square	—	2057	5,900	56	—	寫字樓

主要物業撮要表

二〇〇七年三月三十一日

發展中物業／待沽物業	地段編號	地盤面積 (平方呎)	樓面總 面積約數 (平方呎)	所佔權益 (百分率)	預計 落成年份	種類／用途	完成階段
<b>發展中／待發展物業</b>							
中環半山 巴炳頓6D至6E號	內地段609號C餘段 及D分段之餘段	5,837	47,000	74	2009	住宅	地基工程 在施工中
香港仔黃竹坑 香葉道二號	香港仔內地段 374號	49,000	735,000	74	2009	工業／寫字樓	拆卸工程 完成
新加坡 安珀路 海景華庭	—	381,803	796,100 (已預售所有單位)	56	2007	住宅	上蓋工程 在施工中
新加坡 金聲路三百九十號 都市名苑	—	112,862	316,000 (已預售所有單位)	56	2007	住宅	上蓋工程 在施工中
新加坡 安哥烈園二十九號 烏節景園	—	29,078	89,600	56	2008	住宅	上蓋工程 在施工中
新加坡 阿摩園1及2號 雅茂二期	—	89,630	238,700 (已預售 224,600平方呎)	56	2009	住宅	地基工程 在施工中
新加坡 史各士路六號 Scotts Square	—	71,145	373,300	56	2010	住宅及商業	拆卸工程 在施工中
新加坡 阿摩園3號 雅茂三期	—	54,981	169,300	56	2011	住宅	計劃中

## 主要物業撮要表

二〇〇七年三月三十一日

發展中物業／待沽物業	地段編號	地盤面積 (平方呎)	樓面總 面積約數 (平方呎)	所佔權益 (百分率)	預計 落成年份	種類／用途	完成階段
<b>待沽物業</b>							
深井青山公路三十三號 碧堤半島部分單位	丈量約份第 390號地段 269號餘段	566,090	224,400	74	—	住宅	完成
觀塘巧明街九十五號 世達中心部分單位	觀塘內地段 195號餘段	37,341	52,800	74	—	工業	完成
屯門海榮路九號 萬能閣部分單位	屯門市地段 379號	40,946	29,500	74	—	貨倉	完成
尖沙咀麼地道七十五號 南洋中心第一座四樓	九龍內地段 10549號	—	14,500	74	—	寫字樓	完成
尖沙咀麼地道六十二號 永安中心十二樓	九龍內地段 10586號	—	19,900	74	—	寫字樓	完成
何文田京士柏 衛理道十八號 君頤峰部分單位	九龍內地段 11118號	387,569	50,700	15	—	住宅	完成

附註：

- 1) 除另註明外，以上所列的物業均位於香港。
- 2) 待沽物業之樓面總面積代表有關物業尚未出售的面積。

# 五年財務摘要

港幣百萬元

截至三月三十一日止的財政年度

	2003 (重新編列)	2004	2005 (重新編列)	2006 (重新編列)	2007
<b>綜合損益賬</b>					
營業額	9,868	7,116	4,521	4,235	<b>3,223</b>
股東應佔的集團盈利	64	2,303	4,167	10,316	<b>6,310</b>
前期調整(附註1及2)	(29)	—	4,170	—	—
重新編列	35	2,303	8,337	10,316	<b>6,310</b>
是年股息	152	183	224	254	<b>254</b>
<b>綜合資產負債表</b>					
固定資產	3,886	4,011	5,326	8,665	<b>9,058</b>
商譽及其它無形資產	—	—	—	306	—
聯營公司(附註1至3)	20,488	24,528	26,562	32,012	<b>37,417</b>
可供出售投資	753	1,167	1,488	2,187	<b>4,167</b>
遞延應收賬項	385	496	371	231	<b>127</b>
流動資產(附註2)	16,490	10,677	15,008	14,777	<b>16,609</b>
流動負債	(5,192)	(3,830)	(4,072)	(4,311)	<b>(5,020)</b>
長期借款	(10,036)	(5,864)	(7,415)	(5,229)	<b>(4,121)</b>
遞延稅項(附註1及2)	(54)	(72)	(135)	(827)	<b>(1,034)</b>
遞延項目	(517)	(476)	(467)	(443)	<b>(425)</b>
	26,203	30,637	36,666	47,368	<b>56,778</b>
股本	1,016	1,016	1,016	1,016	<b>1,016</b>
儲備(附註1至3)	21,774	25,528	30,419	40,000	<b>47,800</b>
股東權益	22,790	26,544	31,435	41,016	<b>48,816</b>
少數股東權益(附註1至3)	3,413	4,093	5,231	6,352	<b>7,962</b>
權益總額	26,203	30,637	36,666	47,368	<b>56,778</b>

附註:

根據採用於二〇〇七年的《會計準則》第19號(修訂)「僱員福利—精算損益、集團計劃及披露」、所有合適於二〇〇六年的《香港財務報告準則》(「財報準則」)及於二〇〇四年經修訂的《會計實務準則》第12號「所得稅」的規定，部分數字已經重新分類或編列如下：

- 1) 二〇〇三年度的數字已經依據《會計實務準則》第12號(經修訂)而作出重新編列，詳情載於二〇〇四年度的財務報表附註第11條。
- 2) 二〇〇五年度的數字已根據所有適用的《財報準則》而作出重新編列，詳情載於二〇〇六年度財務報表內的財務報表附註第10條。二〇〇四年及以往年度的數字均沒有作出重新編列，是由於此舉會造成延誤及引致費用與股東利益不相稱。
- 3) 二〇〇六年度的數字因集團的聯營公司已根據《會計準則》第19號而作出重新編列，詳情載於二〇〇七年度財務報表附註30條。二〇〇五年及以往年度的數字均沒有作出重新編列，是由於此舉會造成延誤及引致費用與股東利益不相稱。